



Gemeinde Meinhard
Gemarkung Schwebda
Flur 10
Maßstab 1 : 1.000

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Homburg (Efze), den

Amt für Bodenmanagement Homburg (Efze)
Im Auftrag

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Meinhard hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Werratalsee Ostufer" Gemarkung Schwebda gem. § 2 (1) BauGB am beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 (2) BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert worden.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Werratalsee Ostufer" hat gem. § 13 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegungen wurden gem. § 13 (2) BauGB am 31.05.2021 ortsüblich mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Meinhard hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Werratalsee Ostufer" Gemarkung Schwebda gem. § 10 (1) BauGB am als Satzung beschlossen.

Meinhard, den
Bürgermeister

Die vorliegende Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Werratalsee Ostufer", Gemarkung Schwebda entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Meinhard am beschlossenen Satzung.

Meinhard, den
Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Werratalsee Ostufer" Gemarkung Schwebda ist am gem. § 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan **rechtsverbindlich**.

Meinhard, den
Bürgermeister

1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

- Flächen für Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 5 BauGB
- Zweckbestimmung Feuerwehr

2. Maß der baulichen Nutzung

- Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwert § 16 u. 18 BauNVO, FH = maximale Firsthöhe bezogen auf m üNN

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- abweichende Bauweise § 22 (2) BauNVO
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO
- Baugrenze - § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und § 9 (5) Nr. 1 BauGB) Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)
- Anpflanzen: Bäume

4. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Vorhandene Bebauung
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Bemaßung in Metern -m- (Beispiel)
- Flurstücksbezeichnung (Beispiel)
- Höhen in mÜNN

Erläuterung der "Nutzungsschablone":

- Art der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Firsthöhe in Metern

Rechtsgrundlagen
BauGB: Baugesetzbuch in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung vom in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
PlanzV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
HBO: Hessische Bauordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Planverfasser im Auftrag des Gemeindevorstandes der Gemeinde Meinhard

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung
Bahnhof Str. 21· 37218 Witzenhausen · Tel.: 05542/920310
Fax: 05542/920309 · Email: info@planung-henke.de

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

- Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Rettungshundestaffel“ festgesetzt.
 - Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Rettungshundestaffel“ dient der Unterbringung eines Feuerwehrstützpunktes und der Rettungshundestaffel.
- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Rettungshundestaffel“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen sozialer Zwecke zulässig:
- alle für den schulischen Betrieb des Feuerwehrzentrums erforderlichen Funktionsräume und -flächen
 - alle für den Betrieb der Feuerwehr und der Rettungshundestaffel erforderlichen Einrichtungen und Gebäude
 - Stellplätze und Garagen nur für den durch die o.g. Nutzung verursachten Bedarf.
 - sowie Besucherparkplätze.

2.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO

- Die maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen wird auf 10,0 m festgesetzt.
- Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist das HQ 100 = 162,00 m üNN + Freibord von 0,5 m = 162,50 m üNN. Die Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoss muss mindestens die Höhe von 162,50 m üNN aufweisen. Die festgesetzte Firsthöhe wird an der höchsten Stelle der fertigen Dachkonstruktion gemessen.
- Bei Anbringung von Solaranlagen auf den Dachflächen ist ein Überschreiten der festgesetzten Firsthöhen durch Solaranlagen bis 1,5 m zulässig. Antennen und Schornsteine sind davon ausgenommen.
- In Verbindung mit dem Bau der Fahrzeughalle, der Verwaltungs-, Schulungs- und Funktionsräume, der Feuerwehr und der Rettungshundestaffel sowie der angrenzenden Alarmstellplätze und Zu- und Abfahrten sind unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes Auffüllungen bis zu einer Höhe von 163,00 m üNN zulässig.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.5 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

2.6 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 12, 14 und 19 BauNVO)

Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser i.S. des § 14 (2) BauNVO sind unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen zulässig.

2.7 Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Außenbeleuchtung**
- Außerhalb von geschlossenen Gebäuden sind ausschließlich insektenchonende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen zu verwenden.
 - Die Leuchten sind so zu montieren und abzuschirmen, dass ausschließlich zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgen kann.
 - Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

2.8 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzung von Bäumen und von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
- Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind mind. 3-reihige Hecken heimisch und standortgerechter Gehölze (s.a. Begründung), Qualität 2xv, 60/100, im Pflanzraster 1,5, x 1,5 m zu pflanzen.
 - Die zu pflanzenden Bäume sind in der festgesetzten Anzahl zu pflanzen. Verschiebungen der einzelnen zeichnerisch festgesetzten Standorte sind in Abhängigkeit der Standorte der baulichen Anlagen parallel zum nördlichen angrenzenden Wirtschaftsweg zulässig. Die Bäume sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Bäume entsprechender Größe zu ersetzen.
 - Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens aber im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme vorzunehmen.

2.9 Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB)

- Mit Ausnahme des Teilbereiches im östlichen Abschnitt liegt der Geltungsbereich innerhalb des Überschwemmungsgebietes und Abflussgebietes der Werra gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz. Der Verlauf des Überschwemmungsgebietes ist nachrichtlich dargestellt.
- Die Oberkante des Rohfußbodens Erdgeschoss muss im gesamten Geltungsbereich eine Mindesthöhe von 162,50 m üNN (= HQ 100 + Freibord von 0,50 m) aufweisen.
- Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet und dem hohen Grundwasserstand sind Kellergeschosse und andere Bauteile bis zu einer Höhe von NN + 162,50 m wasserdicht und auftriebsicher herzustellen. Für den dafür in Anspruch genommenen Retentionsraum oberhalb der GRZ 0,4 ist ein entsprechender Ausgleich ortsnah zu schaffen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Das gilt auch für geplante Maßnahmen wie Erschließungswege, Stellplätze, versiegelte Sitz- und Freiflächen usw., die höher als das heute vorhandene Geländeneiveau hergestellt werden.
- Die Festsetzung der Oberkante des Rohfußbodens gilt nicht für Fliegende Bauten gem. § 68 HBO. Fliegende Bauten sind vor Eintritt des Hochwasserereignisses abzubauen und aus dem Überschwemmungsgebiet zu entfernen.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO

- 3.1 Dächer**
- Zur Dacheindeckung sind landschaftsbezogene Farbtöne wie anthrazit, braun oder rot zu verwenden.
 - Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
- 3.2 Regenwasserführung bzw. -ableitung**
- Das Abfließen der Oberflächenwässer von privaten Dachflächen, Erschließungswegen und Stellplätzen in das öffentliche Muldensystem ist zulässig.
 - Das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen sowie das nicht gespeicherte bzw. versickerte Oberflächenwasser der privaten Grundstücke ist oberflächlich abzuleiten und der Trennkanalisation bzw. dem Werratalsee zuzuführen. Hierzu sind entsprechende Pflasterrinnen, Mulden und Einläufe vorzusehen.
- 3.3 Werbeanlagen**
- In den festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf ist Leuchtreklame unzulässig. Zweckgebundene Beschriftungen sind zulässig.
 - Die Oberkante von Werbeschildern darf die Traufhöhe der Gebäude nicht überragen.
 - Fahnenmasten, mit oder ohne Werbeanlagen, sind bis 10,00 m Höhe bezogen auf das HQ 100 zulässig.

3.4 Oberflächengestaltung und Grünordnung

- Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern. Überschüssige Bodenmassen sind außerhalb des Überschwemmungsgebietes zu verwenden, die Verwendung muss nachgewiesen werden.
- Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.
- Die privaten Verkehrsflächen, Stellplätze und Erschließungswege auf den privaten Grundstücken sind, soweit dies aus Gründen der Erosion, der Belastung und Zweckbestimmung möglich ist, mit wasserdurchlässigen Wegebelägen auszustatten. Die Verwendung von versiegelnden Materialien ist zu minimieren.

Fortsetzung bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

3.5 Einfriedungen
Zäune und sonstige Einfriedungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind nur zulässig, insofern sie kein Abflusshindernis darstellen. Die Zäune und sonstigen Einfriedungen sind in landschaftsverträglicher Farbgebung zu gestalten.

3.6 Solarenergie
(1) Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur als Aufdach- und Fassadenanlagen zulässig.
(2) Bei Anbringung von Solaranlagen auf den Dachflächen ist ein Überschreiten der festgesetzten Firsthöhen durch die Solaranlagen zulässig (s.a. Festsetzung 2.2).

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(1) **Bodendenkmäler**
Vor- und frühgeschichtliche Funde wie Bodendenkmäler sind gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzlerbach 11 in 35037 Marburg/Lahn anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde Meinhard oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Werra-Meißner-Kreises erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzerstörungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

(2) **Alltasten und Bodenschutz**
Ergeben sich im Zuge der Umsetzung der Planung Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, die einen Altlastenverdacht begründen können, sind die Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 1 u. 2 HAIt-BodSchG zu beachten. Das Regierungspräsidium Kassel ist zwecks Absprache weiterer Maßnahmen unverzüglich zu informieren.

(3) **Artenschutz gem. § 44 BNatSchG**
Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gelten unabhängig vom Bau- und Planungsrecht und sind zum Zeitpunkt der Umsetzung des Planes im Gebiet zu prüfen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen, wenn Rodungen im Winterhalbjahr außerhalb der Brut- und Setzzeit nur zwischen dem 01.10. bis 28.02. eines Jahres erfolgen.

(4) **Überschwemmungsgebiet:** Bei baulichen Anlagen sind die Bestimmungen des § 78 (5) WHG zu beachten. Bei Inanspruchnahme von Retentionsraum ist dieser umfang-, funktions- und zeitgleich zu ersetzen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Der Retentionsraum bis zur GRZ 0,4 wurde bereits seitens der Gemeinde geschaffen, so dass nur eine mögliche Differenz nachzuweisen ist. Die Gebäude müssen so ausgelegt sein, dass bei einem zu Grunde gelegten Bemessungshochwasser (HQ 100) keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

(5) **In-Kraft-Treten**
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Werratalsee Ostufer" ändert die Festsetzungen für die Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr und Rettungshundestaffel“ des Bebauungsplanes Werratalsee Ostufer vollständig, die Festsetzungen außerhalb des Änderungsbereiches gelten fort.

Gemeinde Meinhard
Werra-Meißner-Kreis



1. Änderung des Bebauungsplanes "Werratalsee Ostufer"

Gemarkung Schwebda

Maßstab 1 : 1.000 Stand November 2022

